

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号  
 東京ビルディング20階  
 産業ファンド投資法人  
 代表者名 執行役員 倉都 康行  
 (コード番号 3249)

資産運用会社名  
 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 久我 卓也  
 問合せ先 インダストリアル本部長 西川 嘉人  
 TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com

劣後ローン全額の期限前弁済及び資金の借入並びに先日付金利スワップ契約締結に関するお知らせ

本投資法人は、下記の通り、劣後ローン全額の期限前弁済及び長期借入金による資金の借入れ並びに先日付金利スワップ契約の締結を決定いたしましたのでお知らせいたします。

記

### 1. 劣後ローン全額の期限前弁済及び資金の借入並びに先日付金利スワップ契約締結の概要

本投資法人は、平成 24 年 9 月 28 日付で後記 3. の長期借入金合計 3,900 百万円を新規に借入れ、同日付にて劣後ローンの全額 3,900 百万円を期限前弁済します。また、今回実施する借入について、後記 4. の通り期間 7 年の先日付金利スワップ契約を締結し、金利を固定化する予定です。

本施策を実施することにより、調達コストが低減し、分配金の向上に寄与します。

<本施策の概要>

#### 【本施策の意義】

- 劣後ローン全額の期限前弁済を完了
- 借入れの長期固定化を図り、財務安定性を向上しつつ、調達コストを低減  
(本施策が巡航ベースの1口当たり予想分配金に与える影響)

巡航ベースの影響額  
(6か月寄与時)

+96円

巡航ベースとなる  
計算期間

平成25年6月期  
(第12期)から

劣後ローン弁済予定額  
3,900百万円 (注1)

- 返済先 三菱東京UFJ銀行  
三井住友銀行
- 残存年数 3.9年 (注2)
- 変動金利 1.73667%

(注1) 詳細は後記 2. をご参照下さい。  
 (注2) 平成24年8月8日現在の適用利率を記載  
 しております。

弁済充当予定資金  
3,900百万円

- 残存年数 7.0年 (注3)
- 固定金利 1.15750%

(注3) 固定金利は、弁済予定資金の内訳を  
加重平均して記載しております。

<弁済充当予定資金の内訳> (注4)

2,274百万円

- 借入先 三菱東京UFJ銀行
- 借入年数 7.0年
- 固定金利 1.15750%

1,626百万円

- 借入先 三井住友銀行
- 借入年数 7.0年
- 固定金利 1.15750%

(注4) 詳細は、後記 3. 4. をご参照下さい。

## 2. 劣後ローン全額の期限前弁済の内容

弁済先	弁済 予定額	利率	期限前弁済予定日	弁済充当予定資金
株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行	3,900 百万円	全銀協 3ヶ月日本円 TIBOR+1.40%(注)	平成 24 年 9 月 28 日	後記 3. の 借入による

- (注) ・ 利払日は、毎年 3 月 31 日、6 月 30 日、9 月 30 日、12 月 30 日及び元本返済期日（各当該日が営業日以外の場合はその前営業日）です。
- ・ 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利払日の 2 営業日前における全銀協 3 ヶ月日本円 TIBOR となります。但し、計算期間が 3 ヶ月に満たない場合は、当該期間に対応する基準金利に基づき契約書に定められた按分方法により算出されます。
- ・ 全銀協の日本円 TIBOR については、全国銀行協会のホームページ <http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/> でご確認いただけます。

## 3. 資金の借入

### (1) 長期借入金による借入

借入先	借入 予定額	利率	契約 締結日	借入実行 予定日	借入・返済方法 (注)	返済期日 (注)
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,274 百万円	全銀協 3ヶ月日本円 TIBOR+0.60% (注)	平成 24 年 8 月 8 日	平成 24 年 9 月 28 日	無担保・無保証・ 期日一括弁済	平成 31 年 9 月 30 日

- (注) ・ 利払日は、毎年 3 月 31 日、6 月 30 日、9 月 30 日、12 月 30 日及び元本返済期日（各当該日が営業日以外の場合はその前営業日）です。
- ・ 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利払日の 2 営業日前における全銀協 3 ヶ月日本円 TIBOR となります。但し、計算期間が 3 ヶ月に満たない場合は、当該期間に対応する基準金利に基づき契約書に定められた按分方法により算出されます。
- ・ 全銀協の日本円 TIBOR については、全国銀行協会のホームページ <http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/> でご確認いただけます。

### (2) 長期借入金による借入

借入先	借入 予定額	利率	契約 締結日	借入実行 予定日	借入・返済方法 (注)	返済期日 (注)
株式会社三井住友銀行	1,626 百万円	全銀協 3ヶ月日本円 TIBOR+0.60% (注)	平成 24 年 8 月 8 日	平成 24 年 9 月 28 日	無担保・無保証・ 期日一括弁済	平成 31 年 9 月 30 日

- (注) ・ 利払日は、毎年 3 月 31 日、6 月 30 日、9 月 30 日、12 月 30 日及び元本返済期日（各当該日が営業日以外の場合はその前営業日）です。
- ・ 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利払日の 2 営業日前における全銀協 3 ヶ月日本円 TIBOR となります。但し、計算期間が 3 ヶ月に満たない場合は、当該期間に対応する基準金利に基づき契約書に定められた按分方法により算出されます。
- ・ 全銀協の日本円 TIBOR については、全国銀行協会のホームページ <http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/> でご確認いただけます。

## 4. 先日付金利スワップ契約締結

### (1) 先日付金利スワップ契約締結の理由

上記 3. (1) 及び (2) の長期借入金に関し、当該借入の返済期日までの期間にわたる利率を固定化し、金利変動リスクをヘッジするため、先日付金利スワップ契約を締結いたします。

### (2) 上記 3. (1) の借入にかかる先日付金利スワップ契約の内容

1. 相手先	株式会社三菱東京 UFJ 銀行
2. 想定元本	2,274 百万円
3. 金利	固定支払金利 0.55750% 変動受取金利 全銀協日本円 TIBOR (3ヶ月物)
4. 契約期間	平成 24 年 9 月 28 日～平成 31 年 9 月 30 日
5. 利払期日	固定金利の支払い及び変動金利の受取りの双方について、初回を平成 24 年 12 月 28 日として、その後契約期間における、3 月 31 日、6 月 30 日、9 月 30 日及び 12 月 30 日及び終了日（但し、営業日でない場合には翌営業日、当該日が翌月となる場合には直前の営業日）

- (注) 本先日付金利スワップ契約締結により、上記 3. (1) にかかる金利は、実質的に 1.15750% で固定化されます。

(3) 上記3. (2) の借入にかかる金利スワップ契約の内容

1. 相手先	株式会社三菱東京 UFJ 銀行
2. 想定元本	1,626 百万円
3. 金利	固定支払金利 0.55750% 変動受取金利 全銀協日本円 TIBOR (3ヶ月物)
4. 契約期間	平成24年9月28日～平成31年9月30日
5. 利払期日	固定金利の支払い及び変動金利の受取りの双方について、初回を平成24年12月28日として、その後契約期間における、3月31日、6月30日、9月30日及び12月30日及び終了日(但し、営業日でない場合には翌営業日、当該日が翌月となる場合には直前の営業日)

(注) 本先日付金利スワップ契約締結により、上記3. (2) にかかる金利は実質的に1.15750%で固定化されます。

5. 本件実行(平成24年9月28日)後の借入金等の状況

(単位：百万円)

	本件実行前	本件実行後	増減
短期借入金	0	0	0
長期借入金	76,100	80,000	+3,900
借入金合計	76,100	80,000	+3,900
劣後ローン	3,900	0	-3,900
有利子負債合計	80,000	80,000	±0

(注) 長期借入金には1年以内返済予定のものも含まれます。

6. その他

本件に係る借入の返済等に関わるリスクにつきましては、第9期有価証券報告書(平成24年3月29日提出)に記載の「投資リスク」より重要な変更はありません。

7. 今後の見通し

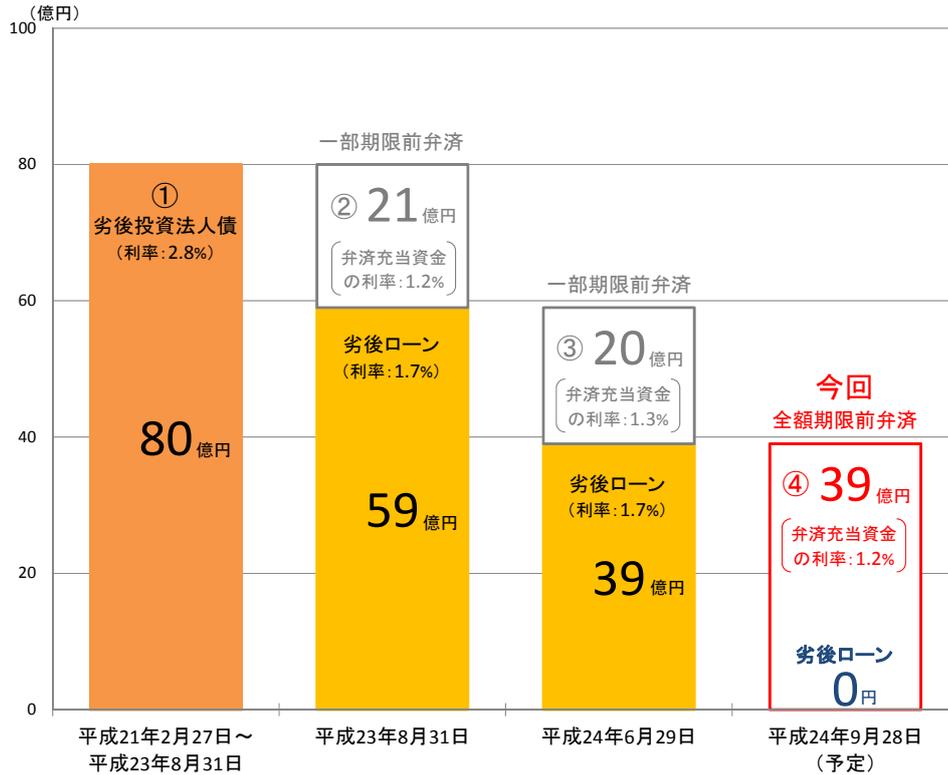
本件による本投資法人の平成24年12月期(平成24年7月1日～平成24年12月31日)の運用状況の予想への影響につきましては、本日付「平成24年6月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

以上

本投資法人のホームページ：<http://www.iif-reit.com/>

【ご参考】

<劣後投資法人債、劣後ローンにかかる期限前弁済のトラックレコード>



<劣後投資法人債の借換えによる分配金への効果>

名称	金額 (百万円)	借入先	借入期間	金利種別	利率
① 劣後投資法人債	8,000	三菱商事	5.0年	変動	2.84625%
①から下記②～④への借換えによる分配金向上効果					
1口当たり分配金への効果 <b>+414円/口</b> (6か月寄与時)					
			下記②～④の平均	6.6年 固定	1.19547%
② 長期借入金	2,000	三菱東京UFJ銀行	5.0年	固定	1.16750%
③ 長期借入金	1,000	新規借入先 日本生命保険	8.0年	固定	1.42000%
長期借入金	583	三菱東京UFJ銀行	7.0年	固定	1.17500%
長期借入金	417	三井住友銀行	7.0年	固定	1.17500%
④ 長期借入金	2,274	三菱東京UFJ銀行	7.0年	固定	1.15750%
長期借入金	1,626	三井住友銀行	7.0年	固定	1.15750%

(注1) 利率は、各時点の適用利率を記載しています。①の劣後投資法人債の利率は、平成23年8月31日時点の適用利率を記載しています。

(注2) 弁済充当資金の利率は、弁済充当資金として借入れた借入金の加重平均利率を記載しております。

(注3) ②の一部期限前弁済は、長期借入金20億円と手元資金1億円により実施しています。

(注4) ②～④の平均は、それぞれの長期借入金の金額に基づく加重平均です。

(注5) 1口当たり分配金への効果は、発行口数140,632口を前提に試算し、単位未満の端数を切り捨てて表示しています。

(注6) 上記の1口当たり分配金への効果に関する記載は、いずれも各々の個別の事象の影響のみを考慮して算出し、記載しているものです。実際の分配金は、上記以外の要因の変動にも影響を受け、変動します。

以上